

Werkvertrag: Inhalt, Gewährleistung

Neuerungen 2018:

Am **01.01.2018** tritt das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung in Kraft. Damit sind Änderungen im Werkvertragsrecht verbunden.

Bei der Höhe der **Abschlagszahlungen** wird nicht mehr auf den Wertzuwachs abgestellt. Entscheidend ist vielmehr die Höhe des Wertes der erbrachten und geschuldeten Leistung. Die Möglichkeit, Abschlagszahlungen bei Vorliegen wesentlicher Mängel der Bauleistung zu verweigern, wird geändert. Ab nächstem Jahr gilt: Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß erbracht worden, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Der Unternehmer muss bis zu Abnahme beweisen, dass die Leistung vertragsgemäß erbracht wurde.

Die Regelung zur **fiktiven Abnahme** wird modifiziert. Das Werk gilt als abgenommen, wenn der Unternehmer eine Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Annahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Bei Verbrauchern muss der Unternehmer zudem auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hinweisen.

Neu eingeführt wird auch das Recht zur **außerordentlichen Kündigung** (§ 648a BGB (neu)), der **Bauträgervertrag** (§§ 650a ff. BGB (neu)) und der Verbraucherbaupvertrag (§§ 650i ff. BGB (neu)).

Was ist typisch für einen Werkvertrag?

Bei einem Werkvertrag verpflichtet sich der **Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes**. Der Kunde (Besteller) des Werkes ist verpflichtet, dafür die vereinbarte Vergütung zu zahlen und auch tatsächlich das Werk abzunehmen. Wesentliches Kennzeichen ist, dass der Unternehmer nicht nur eine bloße Tätigkeit, sondern einen **Erfolg** (das Werk) erbringen muss. Wie er diesen Erfolg erreicht, ist allein Sache des Unternehmers.

Im Wesentlichen handelt es sich nur in folgenden Fällen um einen Werkvertrag:

- reine **Reparaturarbeiten**
- die **Errichtung von Bauwerken**
- Herstellung **nicht-körperlicher Werke**, wie z.B. die Planung von Architekten, Erstellung von Gutachten oder Herstellung eines Datenverarbeitungsprogramms
- auch der **Internet-System-Vertrag**, der die Erstellung und Betreuung einer Internet- Präsentation (Website), sowie die Gewährleistung deren Abrufbarkeit im Internet für einen festgelegten Zeitraum, zum Inhalt hat, wurde vom BGH als Werkvertrag qualifiziert.
→ **R66** „Internetverträge und deren rechtliche Einordnung“, **Kennzahl 44**).

Neuregelungen zum Bauvertrag und Verbraucherbaupvertrag ab dem 01.01.2018

Mit der Gesetzesänderung wird der **Bauvertrag** (§§ 650a ff. BGB (neu)) ausdrücklich im BGB aufgeführt. Bisher wurden Bauverträge über das Werksvertragsrecht und - soweit es Anwendung fand - über die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) gelöst.

Nach der gesetzlichen Definition ist ein Bauvertrag ein Vertrag über **die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung** oder den **Umbau eines Bauwerks**, einer Außenanlage oder eines Teil davon.

Neu hinzugekommen ist das **Anordnungsrecht des Bestellers** (§ 650b BGB (neu)). Bei **Änderungen des Werkerfolges** oder Änderungen, die zur Erreichung des Werkerfolges notwendig sind, soll zunächst versucht werden, sich zu einigen. Ist eine Einigung innerhalb von 30 Tagen nicht möglich, kann der Besteller die Änderung einseitig anordnen. Die Vergütung erfolgt dann auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten nebst angemessenen Zuschlägen. Bei Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent der von ihm angebotenen Nachtragsvergütung fordern, soweit sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.

Bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht oder die Vergütungsanpassung kann eine einstweilige Verfügung beantragt werden. Zugunsten des Unternehmers besteht eine Beweiserleichterung, um so möglichst schnell zu einer Klärung zu kommen.

Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer **gemeinsamen Zustandsfeststellung des Werks** mitzuwirken (§ 650g BGB (neu)). Die Zustandsfeststellung soll protokolliert und von beiden Seiten unterschrieben werden. Wirkt der Besteller nicht mit, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Die Zustandsfeststellung bewirkt, dass nicht aufgeführte offenkundige Mängel erst nachträglich entstanden und vom Besteller zu vertreten sind.

Auch die **Abnahmefiktion** wird neu geregelt (Ausführungen dazu folgen unten).

Neu in das Gesetz eingefügt wird zudem der **Verbraucherbaupvertrag**. Dies ist ein Vertrag, durch den der Unternehmer von einem Verbraucher zum **Bau eines neuen**

Gebäudes oder zu **erheblichen Umbaumaßnahmen** an einem **bestehenden Gebäude** verpflichtet wird. Der Verbraucherbauvertrag muss **schriftlich** festgehalten werden und eine Baubeschreibung (Art. 249 EGBGB (neu)) enthalten. Zudem müssen verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Bauausführung enthalten sein. Wurde der Vertrag nicht notariell beurkundet, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht zu. **Abschlagszahlungen** dürfen 90% der vereinbarten Gesamtvergütung nicht überschreiten.

Abgrenzung zu anderen Verträgen

- **Dienstvertrag**

Der Dienstvertrag enthält wie der Werkvertrag die Verpflichtung zu einer entgeltlichen Arbeitsleistung. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass beim Dienstvertrag **nur die Tätigkeit als solche** und **nicht ein Erfolg** geschuldet ist. Typisches Beispiel für einen Dienstvertrag ist die Tätigkeit als Geschäftsführer einer GmbH.

- **Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag ist auf die Übergabe und Übereignung eines **fertigen Gegenstandes, einer Sache** gerichtet. Im Gegensatz zum Werkvertrag ist **nicht die Herstellung** dieses Gegenstandes Vertragsinhalt.

→ **R03** „Kauf: Umtausch, Reklamation, Gewährleistung und Garantie“, **Kennzahl 63**

- **Werklieferungsvertrag**

Werkverträge, die die **Herstellung oder Erzeugung von beweglichen Sachen** zum Inhalt haben, unterliegen ebenfalls dem **Kaufrecht** (→ **R03** „Kauf: Umtausch, Reklamation, Wandlungen, Minderung und Garantie“, **Kennzahl 63**). Auch wenn der Vertrag Planungs- oder Konstruktionsleistungen seitens des Herstellers zum Inhalt hat, bedeutet dies nicht eine automatische Anwendung von Werkrecht. Es handelt sich dann um einen sogenannten „Werklieferungsvertrag“.

In der Praxis findet dabei das Kaufrecht **umfassend Anwendung**. Es ist empfehlenswert, bereits bei Erstellung des Werklieferungsvertrages die unterschiedlichen Rechtsfolgen der Anwendbarkeit von Kauf- und Werkvertragsrecht zu bewerten und im Vertrag, je nach Geeignetheit, ausdrücklich festzulegen. Wesentlich vom Gesetz abweichende Vereinbarungen in AGB sind jedoch regelmäßig unwirksam.

- **Arbeitnehmerüberlassung**

Beim Werkvertrag schuldet der Unternehmer die Herstellung eines bestimmten Arbeitsergebnisses, also die Herbeiführung eines zugesagten Erfolges und zwar regelmäßig die termingerechte Herstellung eines vereinbarten Werkes und dessen Mangelfreiheit. Bei der Überlassung von Arbeitnehmern wird dagegen lediglich **die Überlassung eines zur Arbeit bereiten Arbeitnehmers zu Arbeitsleistung in den Betrieb des Dritten** vereinbart. Der Entleiher kann die Arbeitskräfte dann nach seinen eigenen betrieblichen Erfordernissen einsetzen und er erhält auch die Weisungsbefugnis gegenüber diesen Arbeitnehmern. Er gliedert die ihm überlassenen Arbeitnehmer in seinen Betrieb ein und verfolgt, wie auch mit seinen eigenen Mitarbeitern, seine eigenen betrieblichen Zwecke.

→ **A09** „Arbeitnehmerüberlassung“, **Kennzahl 67**

Kostenvoranschlag

Die **Vergütung für die Erstellung** des Kostenvoranschlags ist ausdrücklich im Gesetz geregelt. Er ist nur dann zu bezahlen, wenn der Unternehmer nachweist, dass er mit der Erstellung des Angebots **gegen Vergütung beauftragt** wurde. Entscheidend ist dafür, ob er diese Arbeiten überwiegend im eigenen Interesse zur Akquisition eines Auftrags erbringt, was der Regelfall ist. Typischerweise erfolgt deshalb der Kostenvoranschlag unentgeltlich.

→ R20 „Kostenvoranschlag“ unter der **Kennzahl 64**

Abschluss des Werkvertrages

Der Werkvertrag kann grundsätzlich schriftlich oder auch mündlich vereinbart werden. Es sollte dabei vor allem festgelegt werden, wie die Vergütung bezahlt wird. Typischerweise abgerechnet wird entweder nach Einheitspreisen, Stundensätzen oder nach Pauschalen. Der **Werkunternehmer** ist grundsätzlich **vorleistungsverpflichtet**. Seine Vergütung erhält er grundsätzlich erst, wenn der Besteller das Werk abgenommen hat. Es empfiehlt sich deshalb, Abschlagszahlungen im Vertrag selbst zu vereinbaren (siehe unten).

Fehlerhafte Werkleistungen

Der Unternehmer ist zur **mangelfreien Herstellung des Werkes** verpflichtet. Ein Mangel kann auf verschiedenen Gründen beruhen:

- Das Werk ist mangelhaft, wenn es nicht die **vereinbarte Beschaffenheit** hat. Unter „Beschaffenheit“ versteht man die Art der Ausführung oder auch den Umfang der im Werk enthaltenen Leistungen. Die Beschaffenheit des Werkes ist dann vereinbart, wenn sie **im Vertrag** festgehalten ist, z. B. durch einen vom Unternehmer gefertigten Plan oder ein Leistungsverzeichnis.
- Es kommt jedoch auch vor, dass ein Vertrag keine derartigen Beschaffenheitsangaben enthält. In einem solchen Fall ist das Werk mangelhaft, wenn der **Gebrauchswert des Werkes** eingeschränkt ist.

Beispiel: Die vom Unternehmer errichteten Kellerwände sind wasserdurchlässig.

Der **Gebrauchszweck** ergibt sich wiederum zunächst aus dem Vertrag. Bei einem Vertrag, der eine Autoreparatur zum Inhalt hat, ist klar, dass die Reparatur im Normalfall nur dann mangelfrei ist, wenn das Auto anschließend im verkehrstüchtigen Zustand ist.

- Sollte sich aus dem Vertrag nichts zum Gebrauch ableiten lassen, ist auf den **gewöhnlichen Gebrauch** abzustellen. Ein Werk ist in diesem Fall mangelhaft, wenn es sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und/oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art nicht üblich ist.

- Darüber hinaus ist das Werk auch dann mangelhaft, wenn der Unternehmer **ein anderes als das bestellte Werk** oder das Werk in **zu geringer Menge** hergestellt hat.
- Es kommt auch ein so genannter **Rechtsmangel** in Betracht, was bedeutet, dass das Werk mit dem **Recht eines Dritten** belastet ist, das durch den Vertrag nicht auf den Besteller übergegangen ist, dass der Dritte also folglich gegen diesen geltend machen kann.

Rechte des Bestellers

Der Besteller ist nur verpflichtet, ein **mangelfreies Werk abzunehmen**. Bei nicht nur unwesentlichen Mängeln des Werkes kann der Besteller die Abnahme verweigern und Herstellung eines mangelfreien Werkes verlangen. Nimmt der Besteller das Werk ab, so liegt die Beweislast, dass ein Mangel vorliegt, bei ihm. Ausnahme: er behält sich Mängelansprüche ausdrücklich vor. Der **Unternehmer** kann wählen, ob er den **Mangel durch Nachbesserung (Reparatur) oder durch Neuherstellung des Werkes beseitigt**. Der Kunde darf dem Unternehmer eine Frist setzen, innerhalb der er den Mangel zu beseitigen hat. **Zur Zustandsregelung → siehe vorne.**

Auch nach ergebnislosem Fristablauf ist der Besteller berechtigt, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels zu verlangen. Auch in diesem Fall bleibt es dem Unternehmer überlassen, wie er den Fehler beseitigt. Der **Unternehmer** hat zudem die im Zusammenhang mit der Fehlerbeseitigung entstehenden **erforderlichen Aufwendungen, insb. Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten, zu tragen.**

Hat der Besteller dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt und ist diese Frist abgelaufen, ohne dass der Fehler vom Unternehmer beseitigt wurde, so hat der **Besteller** folgende **alternativen Rechte/Ansprüche:**

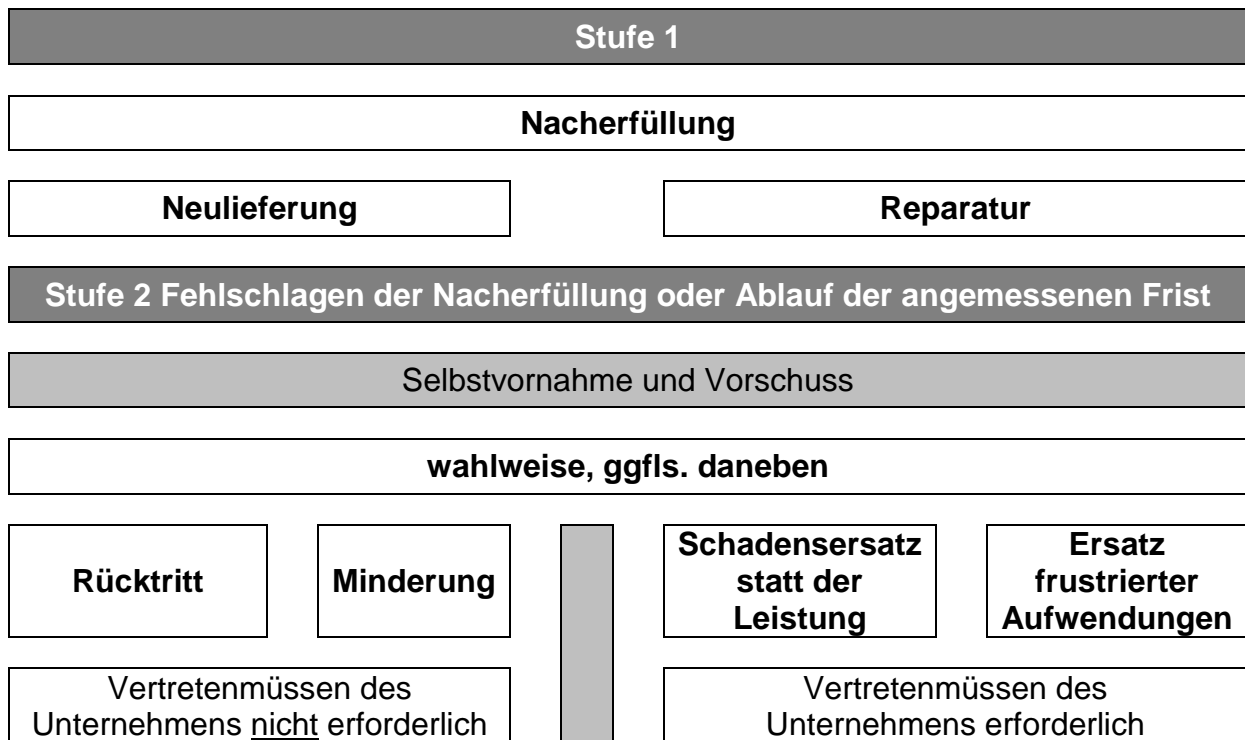
- **Selbstvornahmerecht:** Es bedeutet, dass der Besteller den Fehler auf Kosten des Unternehmers **selber beseitigen** darf. Er kann auch **einen anderen** mit der Durchführung der Arbeiten **betrauen**, wenn die gesetzte Frist abgelaufen ist. Der Unternehmer muss dann nicht nur die Kosten der Selbstvornahme zahlen, sondern auch dem Kunden auf Wunsch einen **Vorschuss** für die anfallenden Kosten bezahlen. Der Kunde braucht diese nicht selbst vorzustrecken.
- Die Ausübung des **Rücktrittsrechts** erfolgt durch Erklärung des Kunden gegenüber dem Unternehmer. Er verzichtet ganz auf die Erfüllung des Vertrags und will den Vertrag auflösen. Die Erklärung hat zur Folge, dass die jeweils **empfangenen Leistungen zurückzugeben** sind. Kann der Kunde das Werk nicht mehr zurückgeben (Beispiel: Reparaturarbeiten an einem Haus), dann hat er einen Wertersatz zu leisten, der die Verschlechterung des Werks jedoch berücksichtigt.
- Statt zurückzutreten kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer **mindern**. Die **geminderte Vergütung (X)** ergibt sich aus der **Formel:**

Wert bei Mängelfreiheit : Wert mit Mängeln = voller Werklohn : X.

- Anstelle der zuvor beschriebenen Ansprüche kann der Kunde einen **Schadensersatzanspruch geltend machen**. Er setzt voraus, dass der Unternehmer den Mangel zu verantworten hat. Der Besteller kann dann den Schaden ersetzt verlangen, der ihm durch die Mangelhaftigkeit des Werkes entstanden ist.

Wichtig: Kannte der Besteller bei Abnahme des Werkes die Fehlerhaftigkeit, so kann er die oben beschriebenen Rechte nur dann geltend machen, wenn er sich seine **Rechte** wegen des Fehlers **bei der Abnahme vorbehalten** hat.

Übersicht über Mängelansprüche beim Werkvertrag:



Einschränkung der Mängelrechte

Vertragliche Einschränkungen der oben beschriebenen Rechte sind grundsätzlich sowohl zugunsten des Unternehmers wie auch zugunsten des Kunden **zulässig**. Der Unternehmer kann sich jedoch auf diese Einschränkungen **nicht** berufen, wenn er den Mangel **bewusst verschwiegen** hat oder wenn er eine **Garantie** für die Beschaffenheit des Werkes übernommen hat.

Bei einem **unwesentlichen** Mangel des Werkes besteht für den Besteller eine **Abnahmepflicht des Werkes**. Er kann dann jedoch einen Teil des Werklohns zurück verlangen, bzw. weniger entrichten. Die Höhe dieses Betrags richtet sich nach dem zur Mängelbeseitigung Erforderlichen. Zusätzlich kann ein angemessener Zuschlag eingerechnet werden. Der Zuschlag ist dann angemessen, wenn er zweimal so hoch ist wie der zur Mängelbeseitigung erforderliche Betrag.

Wenn der Besteller das Werk nicht in einer vom Unternehmer gesetzten und angemessenen Frist abnimmt, so wird die Abnahme unterstellt, **sog. Abnahmefiktion**.

Bisher wurde eine Abnahmefiktion angenommen, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er hierzu verpflichtet ist. Eine Verpflichtung bestand nur dann, wenn kein wesentlicher Mangel vorgelegen hat. Mit den Änderungen zum 01.01.2018 wurde die Abnahmefiktion neu geregelt. Ein Werk gilt **danach als abgenommen, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.**

Für die Abnahmefiktion wird zudem auf die „Fertigstellung des Werks“ abgestellt.

Ist der Besteller Verbraucher, muss der Unternehmer den Verbraucher zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hinweisen. Der Hinweis muss in Textform erfolgen.

Rechte des Unternehmers

- Sicherheitsleistung

- Sicherheiten für **alle Werkunternehmer**

Alle Unternehmer haben nach § 647 BGB ein Unternehmerpfandrecht an dem von ihm hergestellten oder reparierten beweglichen Sachen.

- Sicherheiten für **Bauhandwerker**

Speziell für Bauhandwerker besteht bis zum 01.01.2018 nach § 648 BGB a.F. die Möglichkeit, dass der Bauunternehmer sich eine **Sicherungshypothek** auf das Grundstück eintragen lässt. Nach § 648 a BGB a.F. konnte der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage eine Sicherheit für die vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen verlangen, die mit **10% des zu sichernden Vergütungsanspruchs** anzusetzen ist. Beide Vorschriften werden zum 01.01.2018 ersatzlos gestrichen.

- Fälligkeit der Vergütung

Wird das Werk für **einen Dritten** hergestellt, so wird die Zahlung der **Vergütung** schon dann **fällig**, wenn die Gewerke fertig gestellt wurden und dieser Dritte dem Auftraggeber bereits die Raten gezahlt hat oder wenn der Dritte das Werk abgenommen hat. Ebenfalls tritt die Fälligkeit ein, wenn der Hersteller dem Besteller eine erfolglos abgelaufene Frist gesetzt hat um **Auskunft** hierüber zu erhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass der zwischengeschaltete Auftraggeber das Geld des Dritten nicht behält, sondern wie vereinbart an den Hersteller weitergibt.

Ansonsten ist die Vergütung mit Abnahme des Werkes fällig. Wird das Werk in Teilen abgenommen, so sind Abschlagszahlungen möglich.

- Abschlagszahlungen

Der Unternehmer hat die Möglichkeit vom Auftraggeber **Abschlagszahlungen** zu verlangen, solange dies vertraglich vereinbart wurde oder sich die Vermögensverhältnisse des Bestellers verschlechtern (§321 BGB). Daneben kann der Unternehmer auch gemäß § 632a BGB n.F. Abschlagszahlungen in Höhe des Wer-

tes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Durch die Neuregelung wird bei der Höhe der Abschlagszahlungen nicht mehr auf den Wertzuwachs abgestellt. Die Möglichkeit, Abschlagszahlungen bei Vorliegen wesentlicher Mängel der Bauleistung zu verweigern, besteht nicht mehr. Mit der Neuregelung gilt: Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß erbracht worden, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Der Unternehmer muss bis zu Abnahme beweisen, dass die Leistung vertragsgemäß erbracht wurde.

- **Vorschusszahlung**

Hat der Hersteller teures Material zu beschaffen, so kann er dafür einen **Vorschuss** verlangen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Besteller Eigentum an dem Material erhält oder eine entsprechende Sicherheitsleistung.

- **Kündigung**

Bei einer (jederzeit möglichen) **Kündigung durch den Besteller** stehen dem Unternehmer **5 %** der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten **Vergütung** zu.

Ist eine **Kündigung des Unternehmers** deshalb erforderlich, weil der Besteller nicht an der Herstellung des Werks mitwirkt, ob dies erforderlich ist, muss der Unternehmer zunächst dem Besteller eine angemessene Frist zur Vornahme der Handlung setzen. Bei der Fristsetzung muss er ihm mitteilen, dass er den Werkvertrag kündigt, wenn der Besteller dann bis zu der angegebenen Frist seine erforderliche Mitwirkungshandlung nicht vornimmt. Wenn der Besteller die erforderliche Handlung nicht durchführt, gilt der Werkvertrag als aufgehoben. Beispiel: Der Besteller lässt den Handwerker nicht in das Haus, um die vereinbarten Reparaturen durchzuführen.

Neu eingefügt in das Gesetz wird ein **Kündigungsrecht aus wichtigem Grund** (§ 648a BGB (neu)). Danach können beide Vertragsparteien den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Ebenfalls möglich sind Teilkündigungen, soweit sich die Kündigung auf einen abgrenzbaren Teil des Werkes bezieht. Besteht der wichtige Grund in einer Pflichtverletzung, ist regelmäßig zuvor eine Abhilfeaufforderung innerhalb einer bestimmten Frist erforderlich.

Nach der Kündigung kann jede Partei die Mitwirkung an einer gemeinsamen Leistungsstandesfeststellung verlangen. Der Unternehmer erhält nur die Leistungen vergütet, die er bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbracht hat.

Verjährung der Gewährleistungsansprüche

Die Frist, innerhalb der die Gewährleistungsrechte geltend gemacht werden können, ist unterschiedlich, je nachdem, welches Werk herzustellen ist:

Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache (körperliches Ergebnis) einschließlich Planungsleistungen	2 Jahre
Arbeiten an einem Bauwerk einschließlich Planungsleistungen	2 Jahre
Herstellung eines Bauwerks einschließlich Planungsleistungen	5 Jahre
Alles andere (unkörperliches Ergebnis)	3 Jahre

Zu den **Arbeiten an einem Grundstück** gehören beispielsweise Aufschüttungen oder das Anlegen einer Drainage. Da zu einem Grundstück rechtlich auch das Gebäude gehört, verjähren auch **Arbeiten an einem Haus** in zwei Jahren, z. B. die Erneuerung eines Hausanstrichs oder der nachträgliche Einbau einer Alarmanlage in ein Büro. **Arbeiten an einem Bauwerk** sind beispielsweise das Pflastern einer Zufahrt mit Verbundsteinen, der Einbau einer Zentralheizung oder der Hausbau. Erneuerungs- oder Umbauarbeiten an einem bereits bestehenden Bauwerk verjähren nach fünf Jahren, wenn sie für Konstruktion, Erhalt oder Benutzbarkeit von wesentlicher Bedeutung sind und wenn die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden. **Die Abgrenzung**, wann Arbeiten an einem Grundstück und wann Arbeiten an einem Bauwerk mit jeweils unterschiedlichen Verjährungsfristen vorliegen, kann **schwierig sein** und muss **für jeden Einzelfall beurteilt werden**.

Die **Dreijahresfrist beginnt**, wenn der Kunde Kenntnis von seinen Gewährleistungsansprüchen hat. Der **Beginn der übrigen Gewährleistungsfristen** hängt ausschließlich von objektiven Kriterien ab, nämlich von der **Abnahme des Werkvertrags**. Unabhängig von der Kenntnis des Kunden verjähren seine Gewährleistungsansprüche spätestens in 10 Jahren ab Abnahme, Schadensersatzansprüche wegen Personenschäden erst in 30 Jahren. Solange die Parteien über die Gewährleistung streiten, ist die **Verjährung** der Gewährleistungsrechte **gehemmt**. Die Hemmung dauert so lange, bis eine der Parteien die Fortsetzung der Verhandlung verweigert.

Verjährung der Werklohnforderung

Werklohnforderungen verjähren in **drei Jahren** und beginnen mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist.

→ R10 „Verjährung: Was gilt?“, Kennzahl 64

Dieses Merkblatt soll - als Service IHK - nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.